

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Parque Alecrim.
Doutor Eduardo Bezerra Leite Junior.

DATA: 13/03/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 97.058 – Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1014381-31.2022.8.26.0032, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Araçatuba.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Março.

2 – Estudo do Imóvel

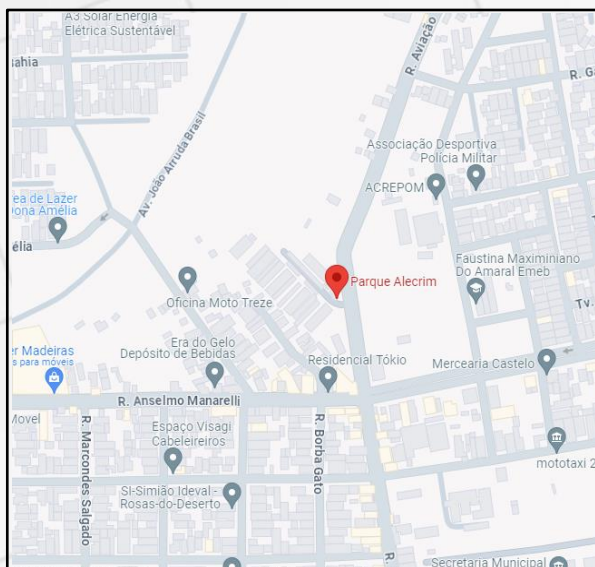
Localização: Rua Aviação, nº 777 - Apartamento nº 305 - Bloco 01 - Condomínio Parque Alecrim - Santana - Araçatuba, SP - CEP: 16056-873.

Dados de Registro: Matrícula nº 97.058 - Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP – Cadastro Imobiliário: 1-11-00-05-0031-0116-01-21 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 47,13m² de área privativa.

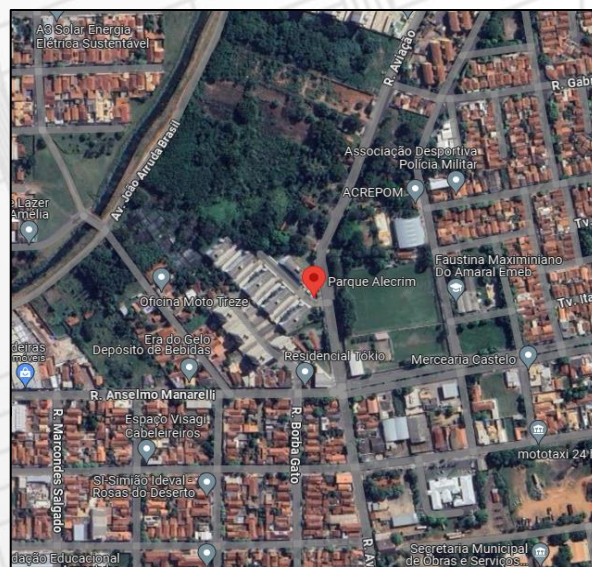
Descrição do bem: Apartamento nº 305, Bloco 01, localizado no 3º pavimento ou 2º andar, do empreendimento imobiliário denominado "Parque Alecrim", situado na Rua Aviação nº 777, na cidade, município e comarca de Araçatuba/SP, com a área real total de 106,471m²; sendo 47,130m² de área real privativa coberta; 10,800m² de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 48,541m² de área real de uso comum de divisão proporcional; cabendo-lhe 01 vaga de garagem sob nº 21, com a posição descoberta livre, para estacionamento de veículo do tipo de passeio, localizada no térreo ou 1º pavimento.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



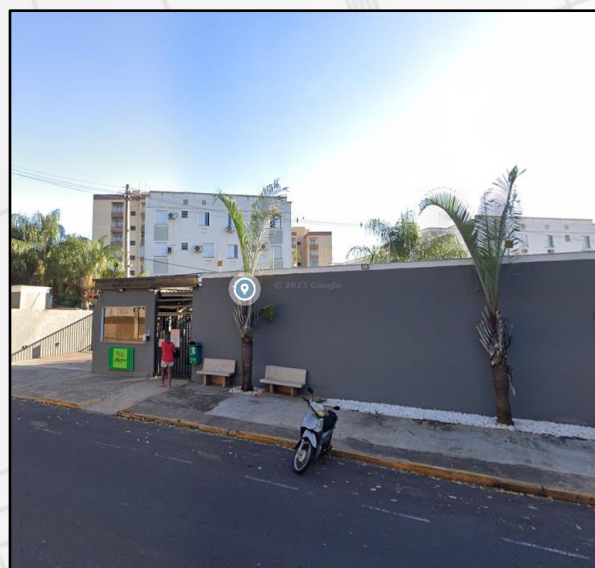
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Municipal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código	95208
Cadastro Imobiliário	1-11-00-05-0031-0118-01-21
Proprietário	ELAINE FERREIRA JANUARIO
Compromissário	
Local do Imóvel	RUA AVIAÇÃO, 777
Bairro	CHÁCARAS SANTANA
Bloco/Apartamento	01/305
Complemento	BLOCO 01 APTO 305
Loteamento	PATRIMONIO SANTANA
Quadra	CHAC.
Lote	07P/
Endereço de Entrega	AVIAÇÃO 777
Bairro de Entrega	CHÁCARAS SANTANA
Área do Terreno	12.039,84
Área Edificada	53,39
Exercício de cálculo	2024

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		//	2010	53,39	0.005557

FACTOR CONSERVAÇÃO 1,00 (UM INTEIRO)
PREDIO

1-11-00-05-0031-0118-01-21 1,30 (UM INTEIRO E TRINTA CENTÉSIMOS)

ÁREA CONSTRUÍDA 53,39 (CINQUENTA E TRÊS INTEIROS E TRINTA E NOVE CENTÉSIMOS)

M2 TERRENO R\$ 15,97 (QUINZE REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS)

M2 CONSTRUÇÃO R\$ 284,37 (DUZENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS)

Valor Venal Territorial **R\$ 1.068,46 (UM MIL E SESSENTA E OITO REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS)**

Valor Venal Predial **R\$ 15.182,51 (QUINZE MIL CENTO E OITENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS)**

Valor Venal Imóvel **R\$ 16.250,98 (DEZESSEIS MIL DUZENTOS E CINQUENTA REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS)**

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Apartamento/Padrao/Santana/96362>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Apartamento/Padrao/Santana/59162>

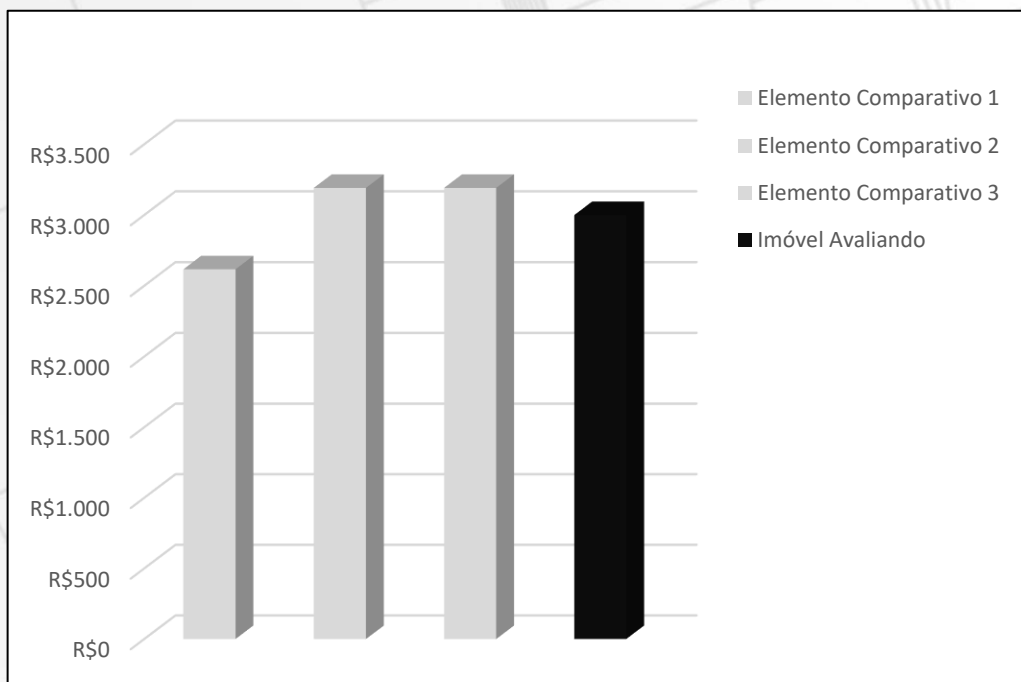
Elemento comparativo nº 3



<https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Apartamento/Padrao/Santana/89921>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.616,28** (dois mil e seiscentos e dezesseis Reais e vinte e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.191,49** (três mil e cento e noventa e um Reais e quarenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.191,49** (três mil e cento e noventa e um Reais e quarenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.999,75** (dois mil e novecentos e noventa e nove Reais e setenta e cinco centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(47,13m² de área privativa x R\$ 2.999,75)
=
<u>R\$ 141.378,34</u>
(cento e quarenta e um mil e trezentos e setenta e oito Reais e trinta e quatro centavos)
Março de 2024

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 2.999,75**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 141.378,34**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Aviação, nº 777 - Apartamento nº 305 - Bloco 01 - Condomínio Parque Alecrim - Santana - Araçatuba, SP - CEP: 16056-873.

Solicitante: Condomínio Parque Alecrim

CPF/CNPJ: 16.602.465/0001-52

Endereço: Rua Aviação, s/n, Bairro: Santana, Araçatuba, SP - CEP: 16055-503

Data Base: 13/03/2024

Processo: 1014381-31.2022.8.26.0032

Objeto de Estudo

O apartamento identificado como 305, no Bloco 01, pertencente ao complexo imobiliário intitulado "Parque Alecrim", está localizado no terceiro pavimento ou segundo andar do edifício, situado na Rua Aviação, número 777, em Araçatuba, São Paulo. A sua área total é de 106,471m², sendo 47,130m² destinados à área privativa coberta. Além disso, possui 10,800m² de estacionamento de divisão não proporcional e 48,541m² de área comum de divisão proporcional. O imóvel inclui uma vaga de garagem descoberta, de número 21, no térreo ou primeiro pavimento.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP sob nº 97.058.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 2.939,76.

R\$ 47,13m² x R\$ 2.939,76/m²

Valor da Avaliação

R\$ 138.550,77

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 13/03/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Parque Alecrim.

Inscrito no CNPJ/CPF: 16.602.465/0001-52.

Estabelecido: Rua Aviação, s/n, Bairro: Santana, Araçatuba, SP - CEP: 16055-503.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 97.058 - Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP.

Descrição: O imóvel de referência é o apartamento de número 305, situado no terceiro pavimento ou segundo andar, dentro do empreendimento imobiliário denominado "Parque Alecrim" na Rua Aviação, número 777, na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo. A área total do apartamento é de 106,471m², sendo 47,130m² destinados à área privativa coberta. Além disso, conta com 10,800m² de espaço para estacionamento não proporcional e 48,541m² de área comum proporcional. Inclui uma vaga de garagem descoberta, de número 21, localizada no térreo ou primeiro pavimento.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 137.136,99** para **Março/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1014381-31.2022.8.26.0032.

Solicitante: Condomínio Parque Alecrim.

CPF/CNPJ: 16.602.465/0001-52.

Endereço: Rua Aviação, s/n, Bairro: Santana, Araçatuba, SP - CEP: 16055-503.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 145.619,69

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	13/03/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Aviação, nº 777 - Apartamento nº 305 - Bloco 01 - Condomínio Parque Alecrim - Santana - Araçatuba, SP - CEP: 16056-873
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	A unidade residencial de número 305, no Bloco 01, faz parte do empreendimento imobiliário conhecido como "Parque Alecrim", localizado na Rua Aviação, 777, na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo. Situado no terceiro pavimento ou segundo andar, o apartamento possui uma área total de 106,471m ² , sendo 47,130m ² destinados à área privativa coberta. Além disso, apresenta 10,800m ² de estacionamento de divisão não proporcional e 48,541m ² de área comum de divisão proporcional. Inclui uma vaga de garagem descoberta, de número 21, localizada no térreo ou primeiro pavimento.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 97.058 do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 3.089,75.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.089,75 x R\$ 47,13m ² = R\$ 145.619,69